

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Immoval 2022 - Part A

Nom de l'initiateur : FONCIERE MAGELLAN

Site internet : www.fonciere-magellan.com

Contact : +33 2 51 82 76 29 pour de plus amples informations

Autorité compétente : Autorité des Marchés Financiers, France

Date de production : 21/10/2021

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Fonds professionnel de capital investissement (FPCI)

Immoval 2022 est constitué sous la forme d'un fonds non soumis à l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers et régi par les articles L.214-159 à L.214-162 du Code monétaire et financier et est une copropriété constituée principalement d'instruments financiers, conformément aux dispositions de l'article L.214-28 du CMF. La durée de vie du FPCI est de 6 ans à compter de la Date de Constitution, éventuellement prolongée de 2 périodes de 1 an.

Objectifs : L'objectif de gestion du Fonds est la réalisation de plus-values en investissant dans des sociétés de droit français ayant un potentiel de croissance par la réalisation d'opérations immobilières. Plus précisément, le Fonds constituera un portefeuille de Participations : à titre principal, dans des sociétés exerçant une activité de marchand, à titre accessoire, dans : des sociétés de promotion immobilière, des sociétés ayant une activité commerciale liée au secteur de l'immobilier, des sociétés foncières non cotées. Le Fonds est amené à réaliser des prises de participations majoritaires ou minoritaires, directement ou indirectement, notamment au travers de structures gérées par la Société de Gestion, au capital de Sociétés Cibles dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un marché d'instruments financiers et qui réaliseront des opérations immobilières. La participation du Fonds dans les Sociétés Cibles sera généralement comprise entre 1 et 10 millions d'euros. Les Sociétés Cibles mèneront leurs opérations en France, dans les grandes métropoles régionales et en Ile de France. La trésorerie du Fonds pourra être investie dans des actions ou parts d'OPCVM ou de FIA monétaires y compris aux fins de placer les liquidités disponibles dans l'attente de la réalisation de projets d'investissement dans les Sociétés Cibles. La Société de Gestion pourra procéder à des réinvestissements de tout ou partie du produit de cession d'une société détenue pendant la durée de vie du Fonds. **Immoval 2022** est éligible au report d'imposition de l'article 150-0 B Ter du CGI. Les investisseurs souhaitant bénéficier du maintien de ce report d'imposition en opérant un réinvestissement dans la souscription de part du Fonds ne seront éligibles à ce régime que dans la mesure où la cession des titres initialement apportés a été réalisée à compter du 1er janvier 2019.

Investisseurs de détail visés : **Immoval 2022** est un Fonds Professionnel de Capital Investissement dont la souscription est réservée à des investisseurs professionnels ou assimilés, c'est à dire investissant au moins 100.000 euros ou par un investisseur relevant d'une des catégories mentionnées à l'article 423-49 I. du règlement général de l'AMF. La souscription, l'acquisition ou la détention de parts du Fonds n'est pas admise pour les citoyens américains (« US persons » telles que définies par la législation américaine).

Assurance : **Immoval 2022** ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et pourra ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 6 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risque de liquidité : Le Fonds est un fonds de capital investissement qui sera investi dans des titres non cotés sur un Marché. Ces titres sont peu ou pas liquides et par conséquent il ne peut être exclu que le Fonds éprouve des difficultés à céder de telles Participations dans les délais prévus et à un niveau de prix souhaité.

Risque de perte en capital : Le Fonds a vocation à financer des Sociétés Cibles en capital et en quasi fonds propres. Sa performance est donc directement liée à la performance des Sociétés Cibles dans lesquelles il est investi, laquelle est soumise à de nombreux aléas tels que notamment le retournement du secteur d'activité, la récession dans la zone géographique, la modification substantielle apportée à l'environnement juridique et fiscal, l'évolution défavorable des taux de change ou d'intérêt.

Autres risques : L'indicateur de risque ne prend pas en compte les risques liés à l'estimation des charges, à l'estimation de la valeur des Sociétés Cibles, à une diversification insuffisante, au caractère imprévisible des Distributions, au blocage des rachats ou cessions de parts, juridiques, fiscaux ou liés à la stratégie de gestion mise en œuvre par le Fonds.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		1 an	3 ans	6 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 274 €	7 419 €	6 642 €
	Rendement annuel moyen	-17.26%	-9.47%	-6.59%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 479 €	10 418 €	12 372 €
	Rendement annuel moyen	-5.21%	1.37%	3.61%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 234 €	11 923 €	14 994 €
	Rendement annuel moyen	2.34%	6.04%	6.98%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	11 122 €	13 736 €	18 292 €
	Rendement annuel moyen	11.22%	11.16%	10.59%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10000 € et des durées de détention d' 1 an, de 3 ans et de 6 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si FONCIERE MAGELLAN n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

FONCIERE MAGELLAN est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus du FPCI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts à son nom. Par conséquent, le défaut de FONCIERE MAGELLAN n'aurait pas d'impact sur les actifs du FPCI.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 3 ans	Si vous sortez après 6 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 196 €	3 067 €	7 522 €
RIY (Réduction du rendement) par an	11.96%	8.41%	7.50%

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée : 0.92%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille : 2.14%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 4.39%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats : 0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Le Fonds a été créé dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un horizon long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins six (6) ans. Un porteur de parts du Fonds ne pourra pas, de sa propre initiative, demander le rachat de ses parts par le Fonds jusqu'au dernier jour de la période de liquidation du Fonds (la « Période de blocage »). En conséquence, aucun rachat n'est possible pendant la durée de vie du Fonds, prorogations comprises.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de Foncière Magellan - 3 rue Anatole de la Forge - 75 017 Paris.

Tél. : 01 40 51 00 49

E-Mail : conformite@fonciere-magellan.com

Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur le Règlement, le bulletin de souscription, le reporting (rapport semestriel et rapport annuel).

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le Client pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) le Client ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Foncière Magellan et ne soit pas satisfait de la réponse de Foncière Magellan et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers

17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02

www.amf-france.org